

Bijlage 1

Samenvatting GREXEN per 1-1-2025

Complex	GREX 1-1-2024	eindwaarde per	GREX 1-1-2025	eindwaarde per	verschillen t.o.v. 2024
<u>Bedrijvencomplexen</u>					
De Merm Oost Elst	€ -856.872 N	31-12-2026	€ -1.104.433 N	31-12-2027	€ -247.561 N
Spoorallee	€ -241.234 N	31-12-2025	€ -259.003 N	31-12-2026	€ -17.769 N
Elst Centraal Oost	€ -832.434 N	31-12-2027	€ -857.766 N	31-12-2028	€ -25.332 N
<i>subtotaal nadeel</i>	€ -1.930.540 N		€ -2.221.202 N		€ -290.662 N
<u>Woningbouwcomplexen</u>					
Elst Centraal West	€ -840.577 N	31-12-2025	€ -768.961 N	31-12-2027	€ 71.616 V
Heteren Centrum	€ -1.393.302 N	31-12-2024	€ -1.361.431 N	31-12-2024	€ 31.871 V
<i>subtotaal nadeel</i>	€ -2.233.879 N		€ -2.130.392 N		€ 103.487 V
Totaal	€ -4.164.420 N		€ -4.351.594 N		€ -187.175 N
totaal voorzieningen	€ 4.164.420		€ 2.990.163		€ 1.174.257

Beknpte toelichting op de GREXEN.

De Merm Oost (€ 248.000 nadeel)

Het nadeliger saldo van € 248.000 is samengesteld uit:

Voor het meest zuidelijke deel is een optieovereenkomst gesloten voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

- Hiervoor dient de infra te worden aangepast nadeel € 242.000 N
- Extra plankosten in verband de met huisvesting arbeidsmigranten € 55.000 N
- Verlenging looptijd met een jaar, kostenstijging van 3,5 % naar 4 % en verlaging rente van 2,5% naar 1,5 % 82.000 V
- Andere verdeling uitgeefbare m2 € 33.000 N

Spoorallee (€ 18.000 nadeel)

Het nadeliger saldo van € 18.000 is samengesteld uit:

- Extra plankosten 25.000 N
- Verlenging looptijd met een jaar, kostenstijging van 3,5 % naar 4 % en verlaging rente van 2,5% naar 1,5 % 7.000 V

Elst Centraal Oost (€ 25.000 nadeel)

Het nadelig saldo van € 25.000 is samengesteld uit:

- Afronding omgeving Rijnstate (78.000 N)
- Extra uren afronding omgeving Rijnstate en bijstelling urenraming (62.000 N)
- Verlenging looptijd met een jaar, kostenstijging van 3,5 % naar 4 % en verlaging rente van 2,5% naar 1,5 % (38.000 V)
- Aanpassing vierkante meters bedrijfskavels en uitgifteprijs n.a.v. taxatie (peildatum 1 januari 2025) van 150 euro per m² naar 160 euro per m² (59.000 V)
- Meer huur Kikkerkoning als gevolg van langer gebruik pand (18.000 V)

Elst Centraal West (€ 72.000 voordeel)

Het voordeliger saldo van € 72.000 is samengesteld uit:

- Verhoging plankosten vanwege planprocedure woonkavels (92.000 N)
- Verlenging looptijd met twee jaar, kostenstijging van 3,5 % naar 4 % en verlaging rente van 2,5% naar 1,5 % (9.000 N)
- Aanpassing uitgifteprijs n.a.v. taxatie (peildatum 1 januari 2025)
(van 350 euro per m² naar 578 euro per m² (173.000 V))

Heteren Centrum (€ 32.000 voordeel)

Het werkelijk eindsaldo van deze grondexploitatie bedraagt € 1.361.431 (Raming vorige GREX € 1.393.302)

Het voordelig saldo van € 32.000 wordt veroorzaakt door de lagere rente kosten over de boekwaarde per 1-1-2024 (begroot 2,5% werkelijk 1,05%)

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het projectenboek.